

## 「建築費高騰、J-REIT物件の値ごろ感は強まるか」

## 上昇する建設資材価格

昨今マンションなど国内不動産価格の上昇が注目されていますが、その背景にはインフレや円安などに加え「建築費の高騰」による影響があるとされています。

建設工事で使用される資材の価格は、過去5年間で約30%上昇しています。これは、ウクライナ危機によるエネルギー価格の高騰や、新興国による新たな需要増加から世界的に建設資材の需給が逼迫していることなどが影響していると分析されています。

不動産開発においては、建設設計・工事の初期段階で建設資材を確保することになるため、足元で上昇を続ける建設資材価格は、今後の開発計画に影響を及ぼすと見られています。

## 人手不足や働き方改革による人件費増加

また日本特有の要因として、建設業界における慢性的な人手不足が挙げられます。国内の建設現場で働く作業員数を見ると、10年後にはその大半が引退すると見られる60歳以上が全体の4分の1を占め、長期的な活躍が期待される30歳未満は全体の1割程度と、若い労働力の確保に苦戦していることがわかります。

さらに2024年4月からは、建設業界においても時間外労働を巡る上限規制の厳格化が適用され、1人当たりの労働時間削減を受けて、工期の長期化による人件費の増加が建築費の押し上げに繋がると予想されます。

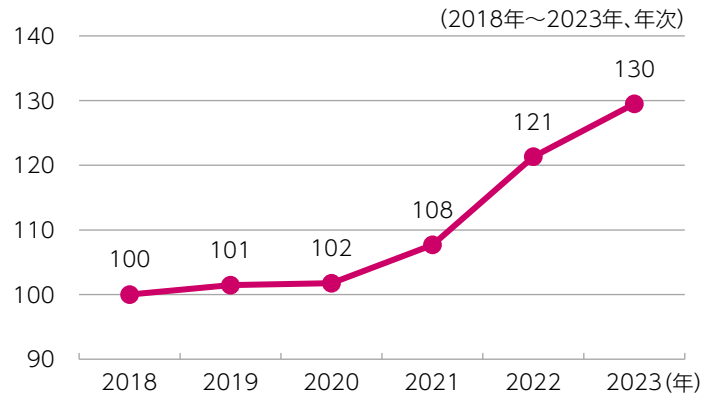
## 新設住宅着工戸数は3年ぶりに減少

2023年に全国で着工された新設住宅戸数は、3年ぶりに前年を下回りました。建築費の高騰が新築物件の販売価格に転嫁されるケースが増える一方で、価格転嫁が難しい場合は採算面から計画自体が見直されるなど、徐々に着工計画に影響することも見込まれます。

建築費の上昇は竣工済み物件の修繕工事等にも影響しますが、新築物件の販売価格や賃料と比べるとJ-REITが保有する既存のオフィスや賃貸マンションはコスト転嫁の影響が小さく、価格面でも値ごろ感のある状況が続くのではないかと考えられます。建設資材価格や建設業界における人件費の動向が、今後の不動産の開発・需要などに及ぼす中長期的な影響が注目されます。

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

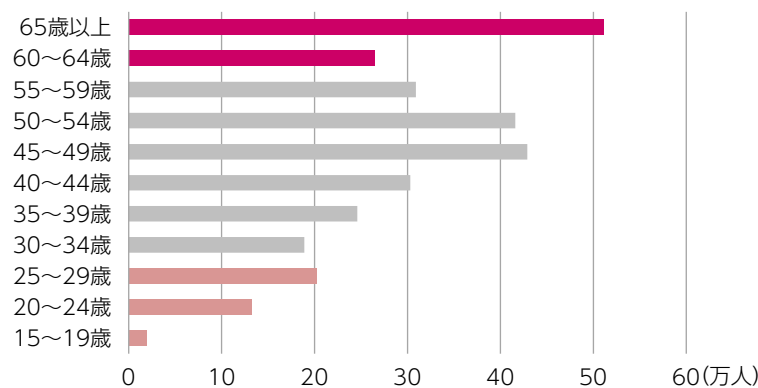
(図1) 建設資材物価指数の推移



※グラフの起点を100として指数化

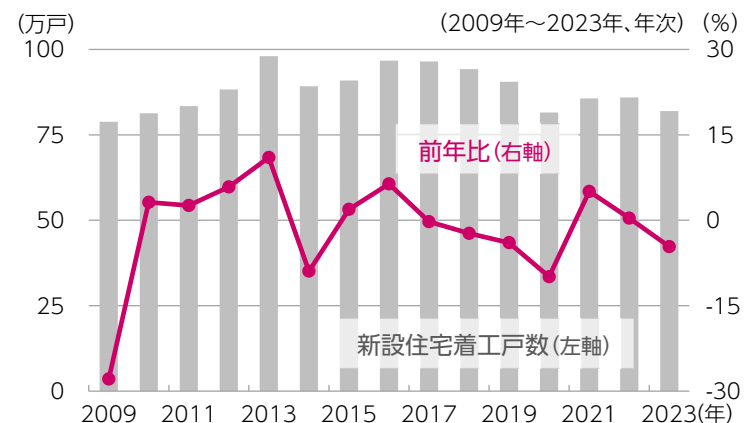
(出所) 一般財団法人建設物価調査会のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図2) 年齢階層別の建設技能者数



(出所) 総務省「労働力調査(令和4年平均)」を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図3) 新設住宅着工戸数と前年比の推移



(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成



## 【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。